



ÍNDICE

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL	2
1. FICHAS SECTORES SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	2
1.1. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-RE-2.1	2
1.2. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-RE-3.1	6
1.3. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-RE-3.2	10
2. FICHAS SECTORES SUELO URBANIZABLE TERCIARIO	14
2.1. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-TR-1	14
2.2. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-TR-2	18
2.3. FICHA DE GESTIÓN DE LA SAUT-1 ZND-TR-3	22
2.4. FICHA DE GESTIÓN DE LA SAUT-2 ZND-TR-4	26
3. FICHAS SECTORES SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	30
3.1. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-IN	30
4. FICHAS SEC. SUELO NO URBANIZABLE COMUN RESERVA RESIDENCIAL	34
4.1. FICHA DE GESTIÓN DE LA ZRC-RS-RE-3.1	34
4.2. FICHA DE GESTIÓN DE LA ZRC-RS-RE-3.2	38
4.3. FICHA DE GESTIÓN DE LA ZRC-RS-RE-3.3	42
5. FICHAS SEC. SUELO NO URBANIZABLE COMUN RESERVA TURISTICO	46
5.1. FICHA DE GESTIÓN DE LA ZRC-RS-TR-T1	46
5.2. FICHA DE GESTIÓN DE LA ZRC-RS-TR-T2	50
5.3. FICHA DE GESTIÓN DE LA ZRC-RS-TR-T3	54
6. FICHAS SEC. SUELO NO URBANIZABLE RESERVA INDUSTRIAL	58
6.1. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZRC-RS-IN-1	58



FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

1. FICHAS SECTORES SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

1.1. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-RE-2.1

FICHA DE GESTIÓN: SECTOR	SECTOR ZND-RE-2.1
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE-2.1
USO DOMINANTE	Residencial Múltiple
USOS COMPATIBLES	Terciario y Dotacional
USOS INCOMPATIBLES	Industrial

CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO

El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente a la zona ZND-RE-2.1, ajustándose a varios ya existentes y zonas ya consolidadas.

Forma parte del área de reparto AR-SUZ-1.

Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo residencial de crecimiento del Casco Urbano – Centro Histórico, y resolver la ocupación de un espacio residual, urbanizable.

Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.

Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.

Se ubica al norte de la zona de Ensanche, queda delimitado al norte por el paso de la CV-912, de carácter estructural, al sur por edificación existente y al este-oeste por tramas urbanizables. Destacamos el paso al oeste de su delimitación la Colada de Catral.

El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.

El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.

Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el áreas de reparto comprende:

- a) El sector completo.
- b) El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector.

La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.

El cálculo del **Aprovechamiento tipo** se realiza conforme lo establecido en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA's por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

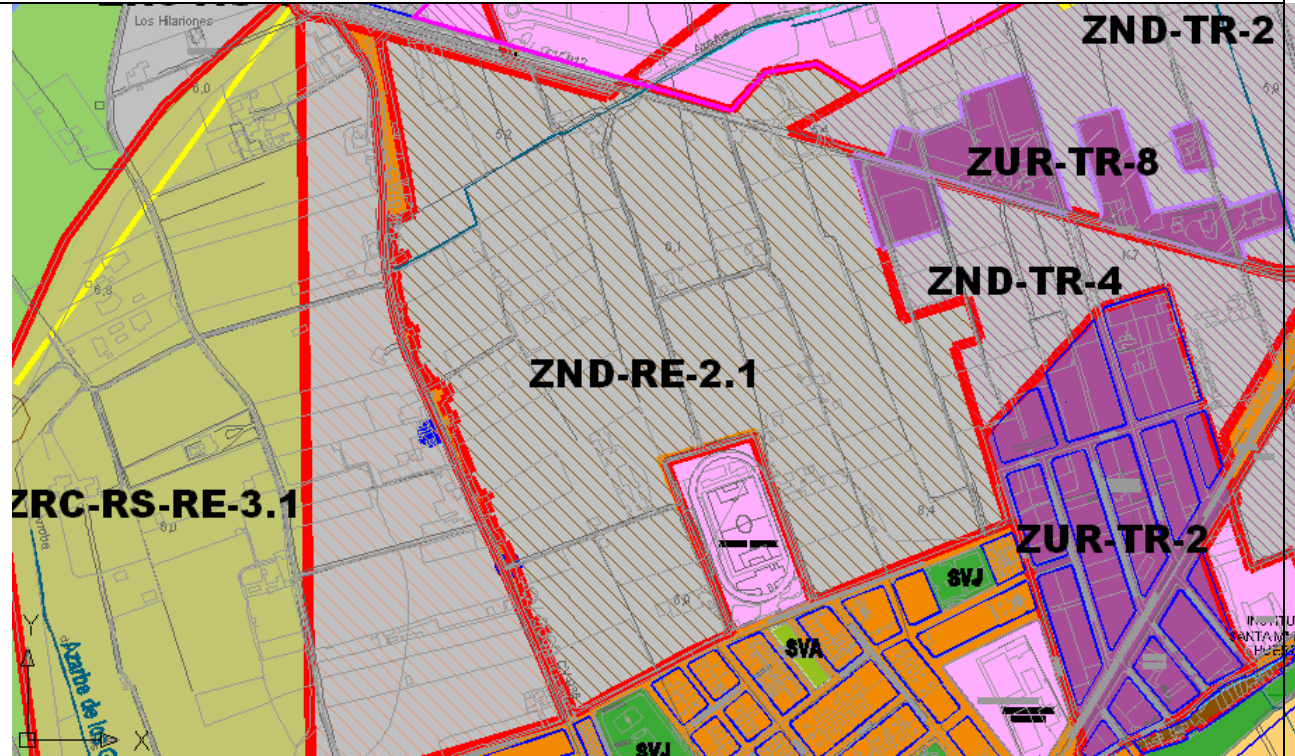
La delimitación del **Área de Reparto** y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".

Corresponde a Tipología de RmMC, que dispone del Coeficiente corrector de ponderación = 1'00, y del total de la edificabilidad, existe edificabilidad destinada a viviendas de protección pública, y correspondiendo a un suelo ya clasificado anteriormente como urbanizable.

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.

La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m² suelo)	310.461,69	IEB (m²techo/m²suelo)	0,6756
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m² suelo)	0,00	IER (m²techo/m²suelo)	0,5405
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m² suelo)	0,00	IET (m²techo/m²suelo)	0,1351
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m² suelo)	0,00	IEI (m²techo/m²suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m²t)	149.179,27
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m² suelo)	32.734,49	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m²t)	71.563,85
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m² suelo)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	47,97 %
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m² suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	1.159
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m² suelo)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	2.422
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m²s)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	37 viv/Ha.
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m²suelo)	343.196,18		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La superficie computable coincide con la superficie del sector, incluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica.
- Los valores establecidos para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, tienen la condición de mínimos, en tanto que los referenciados para viarios secundarios y superficies destinadas a usos LUCRATIVOS tienen carácter indicativo.
- La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
- Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en los Arts. 77 y 139.2 de la LOTUP, que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en



que se desarrolle la actuación.

- La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 47,97 % de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarías", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados, Canales y Azarbes, etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarías", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.

En su diseño se contemplará la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.

Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

- De conformidad con el Informe de PATRICOVA, se plantea el condicionante de disponer las zonas verdes donde se producen los mayores calados.

- De conformidad con el Informe de Infraestructura Verde y Paisaje, la ordenación deberá adecuarse al trazado de los azarbes y caminos tradicionales, integrándolos en los espacios libres, y corredores verdes, conforme al estudio de Paisaje y documentación complementaria.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
Superficie Área de Reparto de la Unidad de Ejecución (SAR)			343.196,18 m²s
Edificabilidad E			209.756,02 m²t
Se transfieren 13.524,24 m²t de edificabilidad libre y 71.563,85 m²t de edificabilidad VPO desde el sector ZND-TR-1			
Aprovechamiento UA = (E-transf) x Coef.Homog.			124.667,93 UA
Aprovechamiento Tipo AT = (E-transf)/SAR			0,3633 m²t/m²s
Aprovechamiento Tipo AT = UA/SAR			0,3633 m²t/m²s

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y



aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de ALMORADÍ.

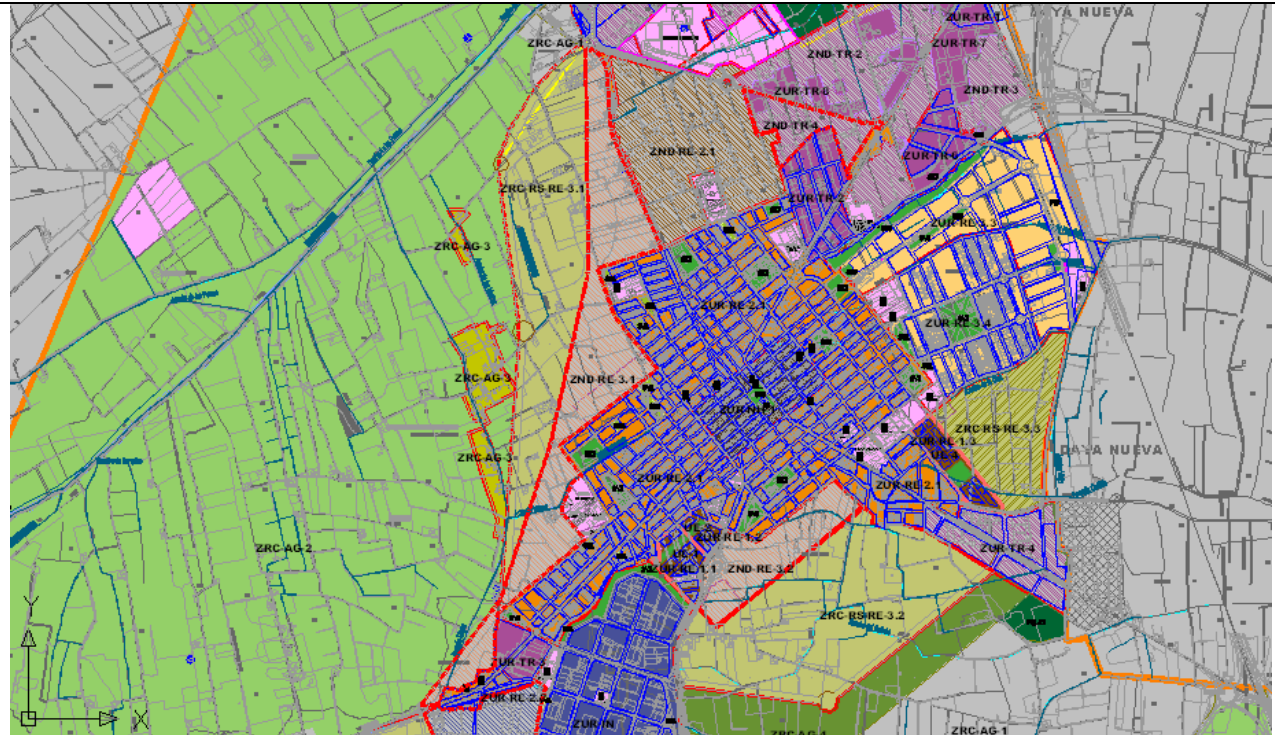
Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.



1.2. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-RE-3.1

FICHA DE GESTIÓN: SECTOR	SECTOR ZND-RE-3.1
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE-3.1
USO DOMINANTE	Residencial Múltiple
USOS COMPATIBLES	Terciario y Dotacional
USOS INCOMPATIBLES	Industrial
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
<p>El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente a la zona ZND-RE-3.1, ajustándose a viarios ya existentes y zonas ya consolidadas. Forma parte del área de reparto AR-SUZ-1.</p> <p>Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo residencial de crecimiento del Casco Urbano – Centro Histórico, y resolver la ocupación de un espacio residual, urbanizable.</p> <p>Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.</p> <p>Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.</p> <p>Es un sector que se ubica al noroeste del casco urbano, ocupando el espacio entre la edificación existente y un viario de borde propuesto. Delimita al noreste con la Colada de Catral.</p> <p>El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.</p> <p>El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.</p> <p>Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el áreas de reparto comprende:</p> <ol style="list-style-type: none"> El sector completo. El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector. <p>La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.</p> <p>El cálculo del Aprovechamiento tipo se realiza conforme lo establecido en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA's por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.</p> <p>La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".</p> <p>Corresponde a Tipología de RmMC, que dispone del Coeficiente corrector de ponderación = 1'00, y del total de la edificabilidad, existe edificabilidad destinada a viviendas de protección pública, y correspondiendo a un suelo ya clasificado anteriormente como urbanizable.</p> <p>Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.</p> <p>La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.</p>	

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m² suelo)	373.770,01	IEB (m²techo/m²suelo)	0,5000
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m² suelo)	0,00	IER (m²techo/m²suelo)	0,4000
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m² suelo)	0,00	IET (m²techo/m²suelo)	0,1000
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m² suelo)	0,00	IEI (m²techo/m²suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m²t)	149.508,00
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m² suelo)	140.702,46	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m²t)	37.377,00
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m² suelo)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	25,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m² suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	1.161
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m² suelo)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	2.427
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m²s)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	31 viv/Ha.
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m²suelo)	514.472,47		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La superficie computable coincide con la superficie del sector, excluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La superficie de red primaria que resulte de la definición de la misma, en el interior del ámbito del sector, se cederá y ejecutará a su costa, contabilizando a los efectos de la red secundaria.
- La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
- Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en los Arts. 77 y 139.2 de la LOTUP, que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
- La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.
- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos



destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarías", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarías", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.

En su diseño se contemplará la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.

Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

- De conformidad con el Informe de PATRICOVA, se plantea el condicionante de disponer las zonas verdes donde se producen los mayores calados.
- De conformidad con el Informe de Infraestructura Verde y Paisaje, la ordenación deberá adecuarse al trazado de los azarbes y caminos tradicionales, integrándolos en los espacios libres, y corredores verdes, conforme al estudio de Paisaje y documentación complementaria.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
Superficie Área de Reparto de la Unidad de Ejecución (SAR)			514.472,47 m ² s
Edificabilidad E			186.885,00 m ² t
Aprovechamiento UA = (E-transf) x Coef.Homog.			186.885,00 UA
Aprovechamiento Tipo AT = (E-transf)/SAR			0,3633 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Tipo AT = UA/SAR			0,3633 m ² t/m ² s

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actúe mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.



Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de ALMORADÍ.

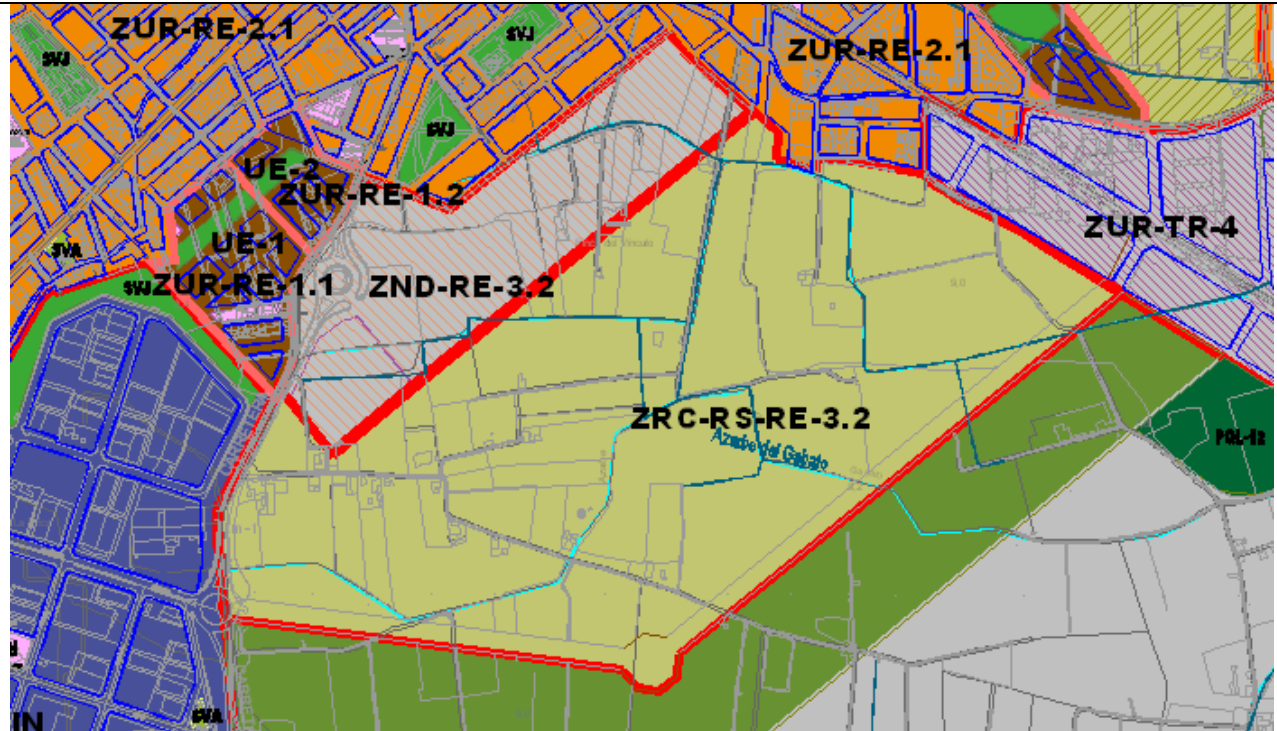
Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.



1.3. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-RE-3.2

FICHA DE GESTIÓN: SECTOR	SECTOR ZND-RE-3.2
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-RE-3.1
USO DOMINANTE	Residencial Múltiple
USOS COMPATIBLES	Terciario y Dotacional
USOS INCOMPATIBLES	Industrial
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
<p>El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente a la zona ZND-RE-3.2, ajustándose a viarios ya existentes y zonas ya consolidadas. Forma parte del área de reparto AR-SUZ-1. Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo residencial de crecimiento del Casco Urbano – Centro Histórico, y resolver la ocupación de un espacio residual, urbanizable. Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto. Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan. El ámbito de la Unidad de Ejecución, queda delimitado al nord-oeste por el la Vereda de Dolores y al Este por la Colada de los Pastores de carácter primario. Al norte por zona residencial existente y al sur por otras zonas urbanizables. El Programa podrá dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas. El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno. Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el áreas de reparto comprende: a) El sector completo. b) El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector. La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado. El cálculo del Aprovechamiento tipo se realiza conforme lo establecido en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA's por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente. La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL". Corresponde a Tipología de RmMC, que dispone del Coeficiente corrector de ponderación = 1'00, y del total de la edificabilidad, existe edificabilidad destinada a viviendas de protección pública, y correspondiendo a un suelo ya clasificado anteriormente como urbanizable. Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas. La afeción demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.</p>	

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	134.064,62	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0,5000
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0,00	IER (m ² techo/m ² suelo)	0,4000
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	IET (m ² techo/m ² suelo)	0,1000
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t)	53.625,85
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	50.467,46	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t)	13.406,46
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	25,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	417
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	871
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	31 viv/Ha.
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	184.532,08		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La superficie computable coincide con la superficie del sector, excluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La superficie de red primaria que resulte de la definición de la misma, en el interior del ámbito del sector, se cederá y ejecutará a su costa, contabilizando a los efectos de la red secundaria.
- La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
- Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en los Arts. 77 y 139.2 de la LOTUP, que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
- La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 25% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.
- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos", itinerarios



colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos" , itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.

En su diseño se contemplará la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.

Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentos ostentosos de carácter discordante.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
Superficie Área de Reparto de la Unidad de Ejecución (SAR)			184.532,08 m ² s
Edificabilidad E			67.032,31 m ² t
Aprovechamiento UA = (E-transf) x Coef.Homog.			67.032,31 UA
Aprovechamiento Tipo AT = (E-transf)/SAR			0,3633 m ² /m ² s
Aprovechamiento Tipo AT = UA/SAR			0,3633 m ² /m ² s

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes



de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de ALMORADÍ.

Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.

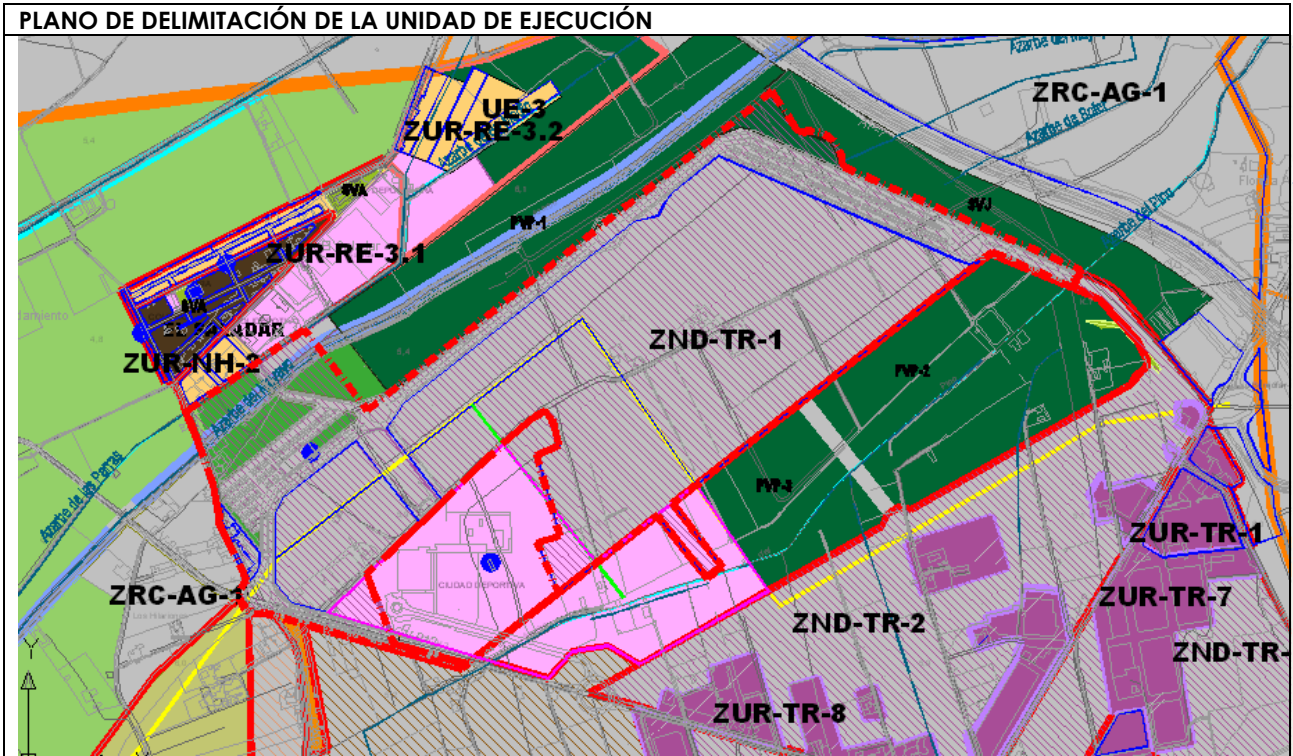




2. FICHAS SECTORES SUELO URBANIZABLE TERCIARIO

2.1. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-TR-1

FICHA DE GESTIÓN: SECTOR	SECTOR ZND-TR-1
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE TERCIARIO
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-TR-1
USO DOMINANTE	Terciario
USOS COMPATIBLES	Dotacional - Residencial
USOS INCOMPATIBLES	Industrial
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
<p>El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente a la zona ZND-TR-1, ajustándose a varios ya existentes y zonas ya consolidadas. Forma parte del área de reparto AR-SUZ-1. Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo residencial y terciario al sur del núcleo urbano de El Saladar, y resolver la ocupación de un espacio residual, urbanizable. Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto. Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan. Este sector ocupa un espacio al sur del núcleo urbano de El Saladar, entre la CV-912 al sur de su delimitación y la AP7 al norte. Al oeste de su delimitación está proyectado un parque de carácter primario, y al este, con otras zonas urbanizables terciarias. El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas. El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno. Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el áreas de reparto comprende: a) El sector completo. b) El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector. La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado. El cálculo del Aprovechamiento tipo se realiza conforme lo establecido en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA's por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente. La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL". Corresponde a Tipología de RmMC, que dispone del Coeficiente corrector de ponderación = 1'00, y del total de la edificabilidad, existe edificabilidad destinada a viviendas de protección pública, y correspondiendo a un suelo ya clasificado anteriormente como urbanizable. Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas. La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.</p>	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	447.274,04	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0,3098
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0,00	IER (m ² techo/m ² suelo)	0,0698
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	IET (m ² techo/m ² suelo)	0,2400
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t)	116.291,25 (*)
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	128.971,04	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t)	71.563,85 (**)
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	61,53 % (***)
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	242
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	507
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	5'4 viv/Ha.
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	576.245,08		

(*) De éstos, se transfieren 13.524,24 m²t de edificabilidad libre y 71.563,85 m²t de edificabilidad VPO al sector ZND-RE-2.1

(**) Los 71.563,85 m²t de edificabilidad VPO se transfieren al sector ZND-RE-2.1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La superficie computable coincide con la superficie del sector, excluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La superficie de red primaria que resulte de la definición de la misma, en el interior del ámbito del sector, se cederá y ejecutará a su costa, contabilizando a los efectos de la red secundaria.
- La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
- Cederán y ejecutarán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en los Arts. 77 y 139.2 de la LOTUP, que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
- La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, se encuentra dentro de la misma Área de Reparto, transferida al Sector SZND-RE-2.1, donde se acumula el suelo destinado a vivienda protegida. (***)
- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.



- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
- Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarías", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.
- En su diseño se contemplará la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.
- Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.
- Establecimiento de un ámbito cautelar de protección visual de 100 m desde el eje de la autovía, evitando la implantación de cualquier tipo de edificación salvo las estrictamente necesarias y previo análisis de compatibilidad paisajística (Estudio de Integración Paisajística). Esta medida es extensible a todo el trazado de la autovía a excepción de los tramos donde discurra en trinchera y/o existan otros elementos que limiten la visión.
 - Ordenación y definición de las características de los nuevos crecimientos colindantes al núcleo, tales como las alturas de las edificaciones, los acabados de las viviendas y la tipología con la finalidad de mantener las características singulares del Saladar.
 - Las alturas de los potenciales nuevos desarrollos deben ser controladas y limitadas con el fin de garantizar vistas. En ningún caso debería sobrepasar la altura de las edificaciones existentes en el casco urbano de Almoradí.
- En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:
- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
 - La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
 - La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
 - La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
 - Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
Superficie Área de Reparto de la Unidad de Ejecución (SAR)			576.245,08 m ² s
Edificabilidad E			223.637,02 m ² t
Aprovechamiento UA = (E-transf) x Coef.Homog.			209.324,25 UA
Aprovechamiento Tipo AT = (E-transf)/SAR			0,3881 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Tipo AT = UA/SAR			0,3633 m ² t/m ² s

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.



El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de ALMORADÍ.

Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.



2.2. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-TR-2

FICHA DE GESTIÓN: SECTOR	SECTOR ZND-TR-2
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE TERCIARIO
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-TR-2
USO DOMINANTE	Terciario
USOS COMPATIBLES	Dotacional
USOS INCOMPATIBLES	Residencial e Industrial

CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO

El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente a la zona ZND-TR-2, ajustándose a varios ya existentes y zonas ya consolidadas.

Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo residencial y terciario al sur del núcleo urbano de El Saladar, y resolver la ocupación de un espacio residual, urbanizable.

Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.

Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.

Este sector ocupa un espacio al sur del núcleo urbano de El Saladar, entre la CV-912 al sur de su delimitación y la AP7 al norte. Al oeste y este de su delimitación están proyectadas otras zonas urbanizables terciarias.

El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.

El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.

Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el áreas de reparto comprende:

- a) El sector completo.
- b) El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector.

La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.

El cálculo del **Aprovechamiento tipo** se realiza conforme lo establecido en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA's por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

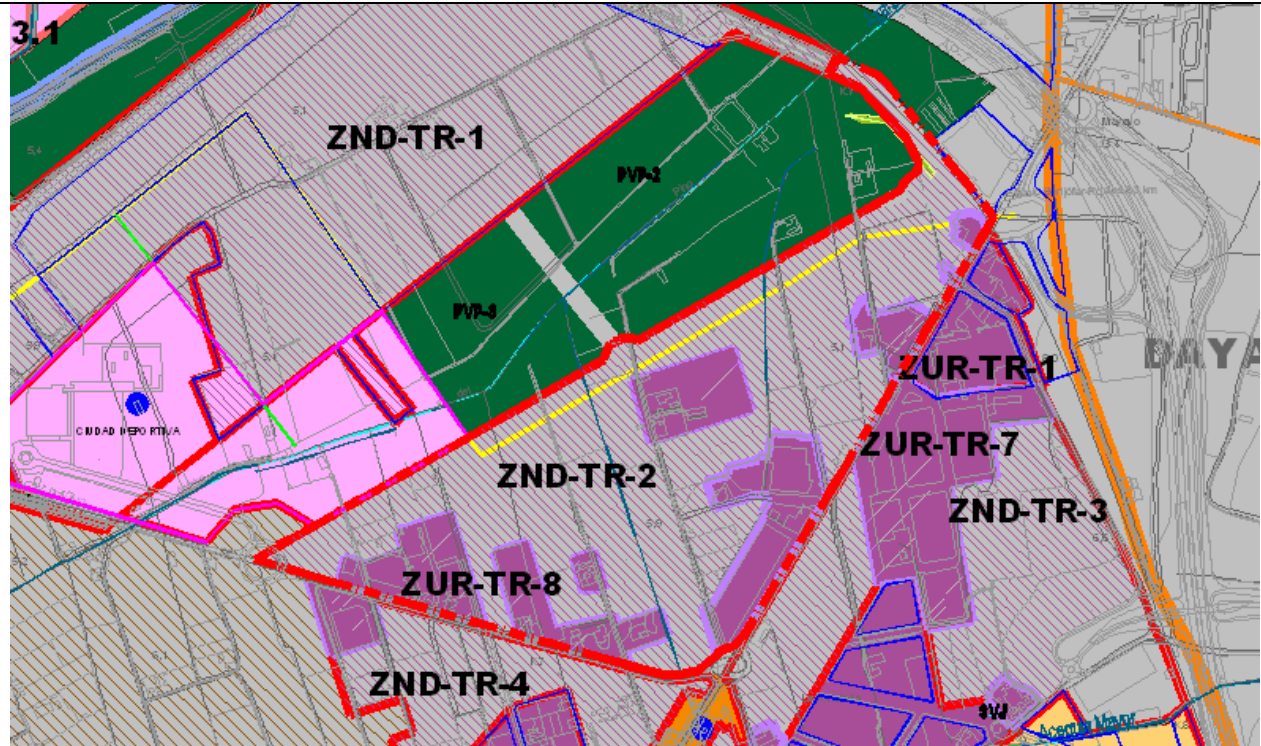
La delimitación del **Área de Reparto** y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".

Corresponde a Tipología de Terciario, que dispone del Coeficiente corrector de ponderación = 1'00, y correspondiendo a un suelo ya clasificado anteriormente como urbanizable.

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.

La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	205.993,31	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0,5006
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0,00	IER (m ² techo/m ² suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	IET (m ² techo/m ² suelo)	0,5006
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t)	0,00
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	97.767,96	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t)	0,00
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	0,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	0
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0 viv/Ha.
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	303.761,27		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La superficie computable coincide con la superficie del sector, excluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La superficie de red primaria que resulte de la definición de la misma, en el interior del ámbito del sector, se cederá y ejecutará a su costa, contabilizando a los efectos de la red secundaria.
- La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
- Cederán y ejecutarán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos", itinerarios



colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.

En su diseño se contemplara la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.

Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.

- Establecimiento de un ámbito cautelar de protección visual de 100 m desde el eje de la autovía, evitando la implantación de cualquier tipo de edificación salvo las estrictamente necesarias y previo análisis de compatibilidad paisajística (Estudio de Integración Paisajística). Esta medida es extensible a todo el trazado de la autovía a excepción de los tramos donde discurra en trinchera y/o existan otros elementos que limiten la visión.
- Ordenación y definición de las características de los nuevos crecimientos colindantes al núcleo, tales como las alturas de las edificaciones, los acabados de las viviendas y la tipología con la finalidad de mantener las características singulares del Saladar.
- Las alturas de los potenciales nuevos desarrollos deben ser controladas y limitadas con el fin de garantizar vistas. En ningún caso debería sobrepasar la altura de las edificaciones existentes en el casco urbano de Almoradí.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

De conformidad con el Informe de PATRICOVA, se plantea el condicionante de disponer las zonas verdes donde se producen los mayores calados.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
Superficie Área de Reparto de la Unidad de Ejecución (SAR)			303.761,27 m ²
Edificabilidad E			110.342,98 m ²
Aprovechamiento UA = (E-transf) x Coef.Homog.			110.342,98 UA
Aprovechamiento Tipo AT = (E-transf)/SAR			0,3633 m ² /m ² s
Aprovechamiento Tipo AT = UA/SAR			0,3633 m ² /m ² s

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actúe mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.



Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

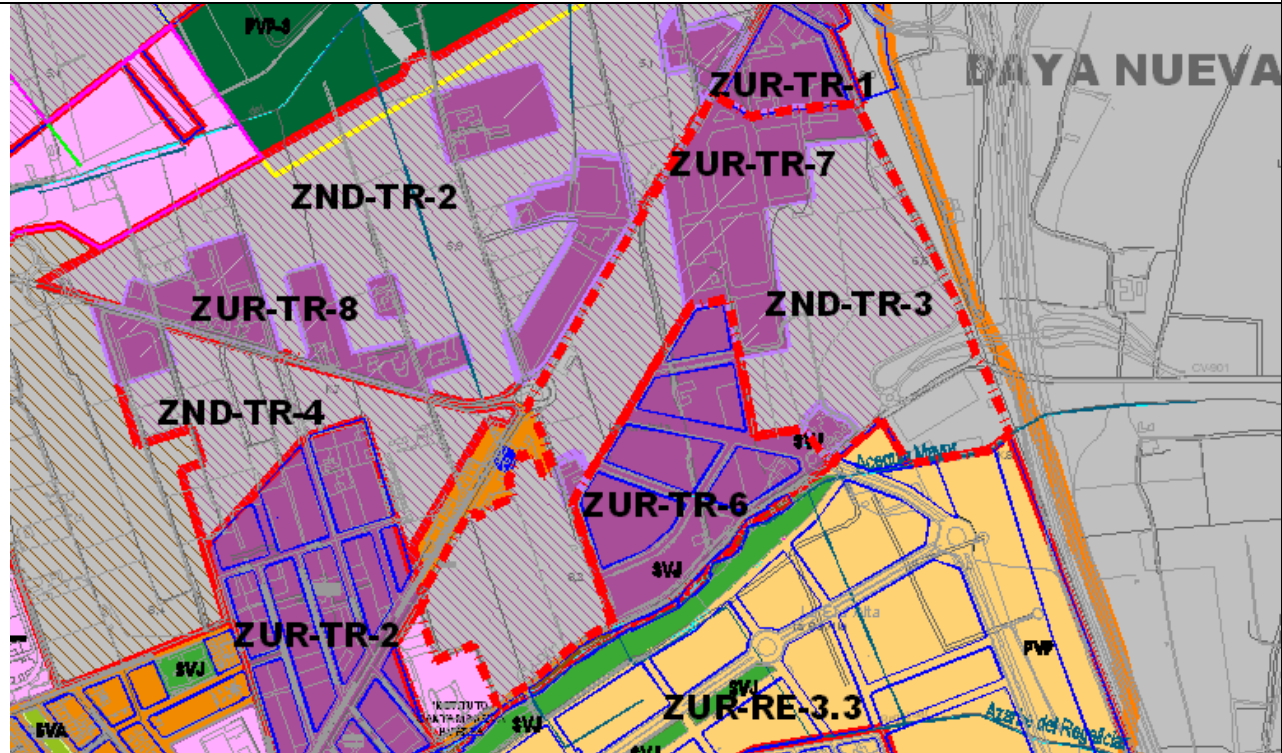
Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de ALMORADÍ.

Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.



PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	138.727,79	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0,6141
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0,00	IER (m ² techo/m ² suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	IET (m ² techo/m ² suelo)	0,6141
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ²)	0,00
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	112.227,70	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ²)	0,00
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	0,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	0
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0 viv/Ha.
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	250.955,49		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La superficie computable coincide con la superficie del sector, excluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La superficie de red primaria que resulte de la definición de la misma, en el interior del ámbito del sector, se cederá y ejecutará a su costa, contabilizando a los efectos de la red secundaria.
- La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
- Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos", itinerarios



colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.

En su diseño se contemplara la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.

Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.

- Establecimiento de un ámbito cautelar de protección visual de 100 m desde el eje de la autovía, evitando la implantación de cualquier tipo de edificación salvo las estrictamente necesarias y previo análisis de compatibilidad paisajística (Estudio de Integración Paisajística). Esta medida es extensible a todo el trazado de la autovía a excepción de los tramos donde discurra en trinchera y/o existan otros elementos que limiten la visión.
- Ordenación y definición de las características de los nuevos crecimientos colindantes al núcleo, tales como las alturas de las edificaciones, los acabados de las viviendas y la tipología con la finalidad de mantener las características singulares del Saladar.
- Las alturas de los potenciales nuevos desarrollos deben ser controladas y limitadas con el fin de garantizar vistas. En ningún caso debería sobrepasar la altura de las edificaciones existentes en el casco urbano de Almoradí.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

De conformidad con el Informe de PATRICOVA, se plantea el condicionante de disponer las zonas verdes donde se producen los mayores calados.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
Superficie Área de Reparto de la Unidad de Ejecución (SAR)			250.955,49 m ² s
Edificabilidad E			91.160,99 m ² t
Aprovechamiento UA = (E-transf) x Coef.Homog.			91.160,99 UA
Aprovechamiento Tipo AT = (E-transf)/SAR			0,3633 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Tipo AT = UA/SAR			0,3633 m ² t/m ² s

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actúe mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP, tal y como aparece grafado en los planos de ordenación.



Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de ALMORADÍ.

Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.



2.4. FICHA DE GESTIÓN DE LA SAUT-2 ZND-TR-4

FICHA DE GESTIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN	SAUT-2 ZND-TR-4
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE TERCIARIO
ZONA DE ORDENACIÓN	SAUT-2 ZND-TR-4
USO DOMINANTE	Terciario
USOS COMPATIBLES	Dotacional
USOS INCOMPATIBLES	Residencial e Industrial

CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO

El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente a la zona ZND-TR-4, ajustándose a varios ya existentes y zonas ya consolidadas.

Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo terciario al norte del núcleo urbano de Almoradí, y resolver la ocupación de un espacio residual, urbanizable.

Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.

Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.

Este sector ubicado al noreste del núcleo urbano de Almoradí viene delimitado al norte por la AP7, al sur por tejido residencial existente y al este y oeste por otras zonas urbanizables. Se caracteriza por ser un sector que está atravesado por el vial de carácter primario CV-919.

El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.

El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.

Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el áreas de reparto comprende:

- El sector completo.
- El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector.

La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.

El cálculo del **Aprovechamiento tipo** se realiza conforme lo establecido en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA's por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

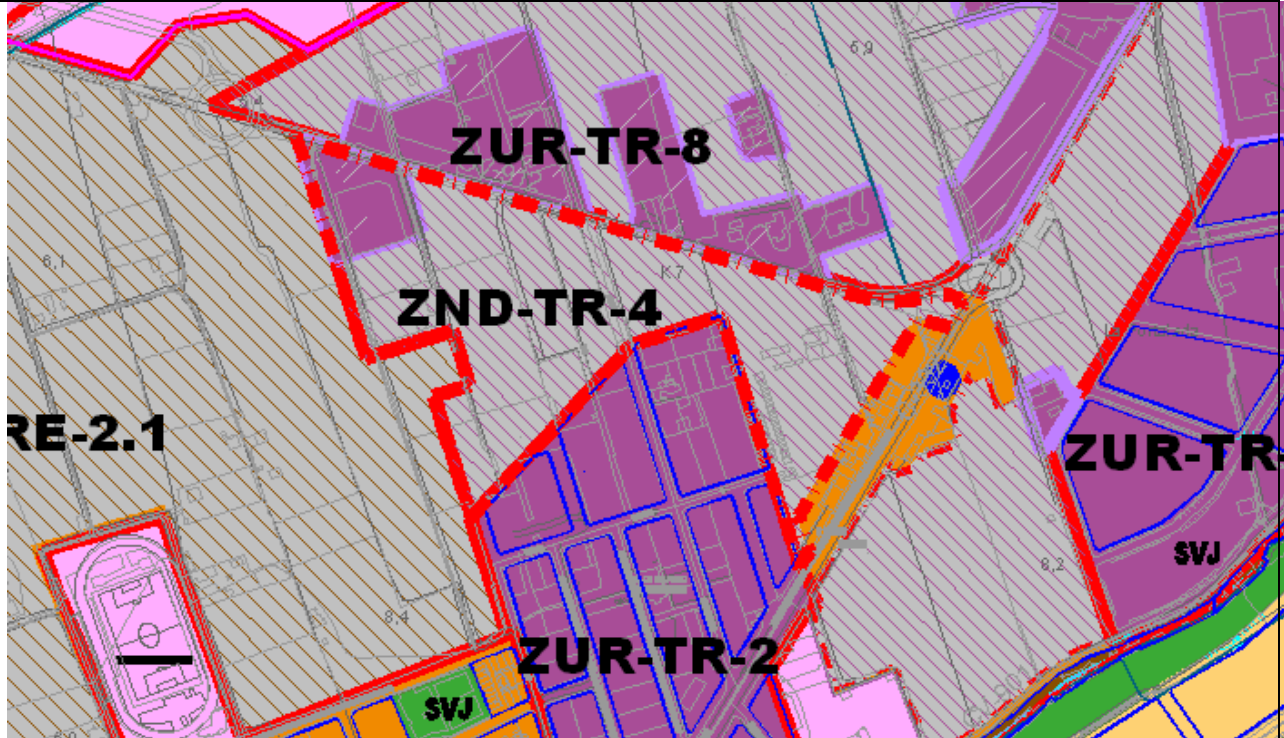
La delimitación del **Área de Reparto** y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".

Corresponde a Tipología de Terciario, que dispone del Coeficiente corrector de ponderación = 1'00, y correspondiendo a un suelo ya clasificado anteriormente como urbanizable.

Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.

La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el **subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial**, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	61.020,74	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0,5259
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0,00	IER (m ² techo/m ² suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	IET (m ² techo/m ² suelo)	0,5259
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t)	0,00
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	33.508,63	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t)	0,00
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	0,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	0
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0 viv/Ha.
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	94.529,37		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La superficie computable coincide con la superficie del sector, excluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La superficie de red primaria que resulte de la definición de la misma, en el interior del ámbito del sector, se cederá y ejecutará a su costa, contabilizando a los efectos de la red secundaria.
- La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
- Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Camino Histórico", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
- Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Camino Histórico",



itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.

- En su diseño se contemplará la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.
- Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.
- Establecimiento de un ámbito cautelar de protección visual de 100 m desde el eje de la autovía, evitando la implantación de cualquier tipo de edificación salvo las estrictamente necesarias y previo análisis de compatibilidad paisajística (Estudio de Integración Paisajística). Esta medida es extensible a todo el trazado de la autovía a excepción de los tramos donde discorra en trinchera y/o existan otros elementos que limiten la visión.
- Ordenación y definición de las características de los nuevos crecimientos colindantes al núcleo, tales como las alturas de las edificaciones, los acabados de las viviendas y la tipología con la finalidad de mantener las características singulares del Saladar.
- Las alturas de los potenciales nuevos desarrollos deben ser controladas y limitadas con el fin de garantizar vistas. En ningún caso debería sobrepasar la altura de las edificaciones existentes en el casco urbano de Almoradí.
- Mejorar paisajísticamente el acceso este al casco urbano de Almoradí, al cual actualmente atraviesa el polígono Eralta. La carretera CV 912 discurre por el medio del polígono, por lo que las primera imágenes que se perciben al entrar al casco urbano de Almoradí desde el este, desde la autopista AP- 7 son de un paisaje plenamente industrial, con baja calidad.
- Deberá ser tratado con medias de integración paisajística el borde este del polígono, ya que el mismo va a ser percibido desde la futura vía verde y desde los accesos desde la autopista.
- La ausencia de zonas verdes y espacios públicos en la trama del polígono disminuye la calidad paisajística del interior del mismo, por lo que se propone la disposición de arbolado en la medida de lo posible en el interior y en espacios de bordes que permita la integración con el entorno a través de arbolado.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

De conformidad con el Informe de PATRICOVA, se plantea el condicionante de disponer las zonas verdes donde se producen los mayores calados.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
Superficie Área de Reparto de la Unidad de Ejecución (SAR)			94.529,37 m²s
Edificabilidad E			34.338,32 m²t
Aprovechamiento UA = (E-transf) x Coef.Homog.			34.338,32 UA
Aprovechamiento Tipo AT = (E-transf)/SAR			0,3633 m²t/m²s
Aprovechamiento Tipo AT = UA/SAR			0,3633 m²t/m²s

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el



ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de ALMORADÍ.

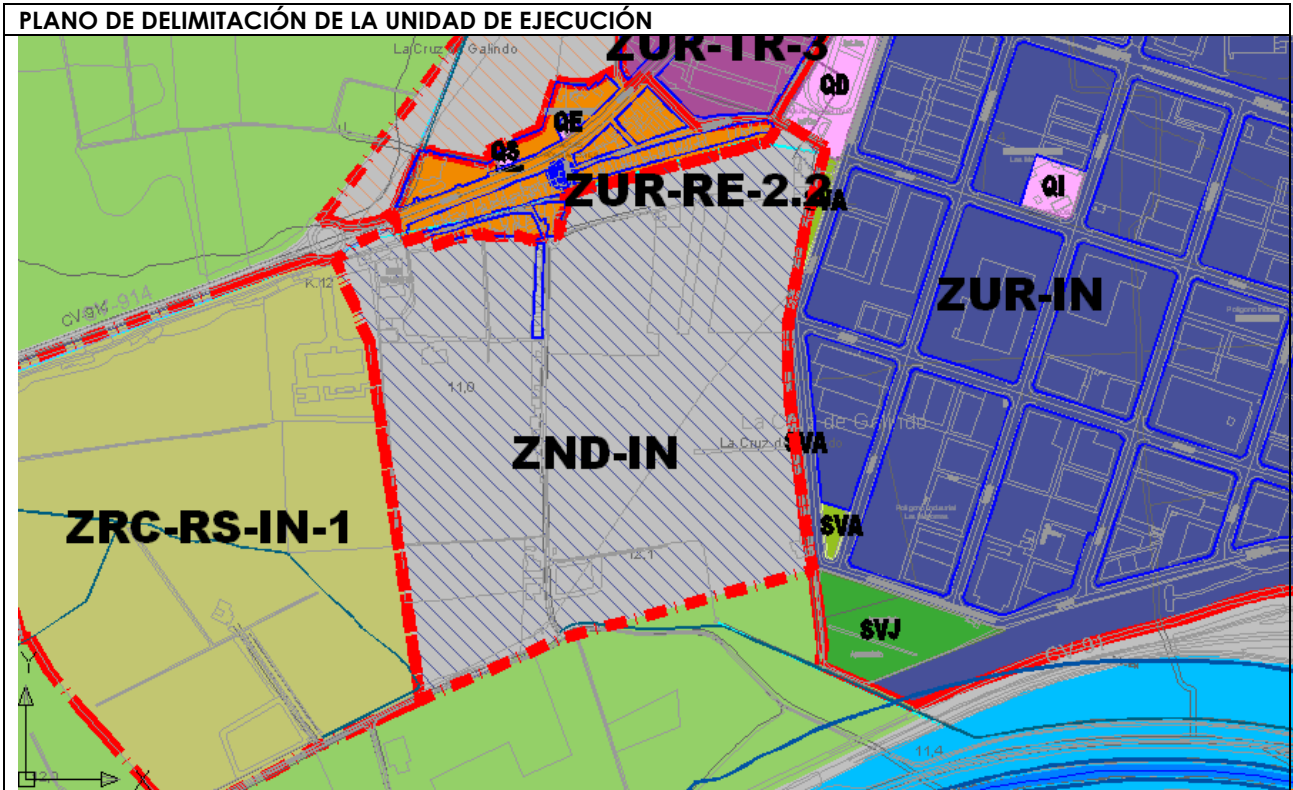
Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.



3. FICHAS SECTORES SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

3.1. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZND-IN

FICHA DE GESTIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN	SECTOR ZND-IN
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-IN
USO DOMINANTE	Industrial
USOS COMPATIBLES	Dotacional
USOS INCOMPATIBLES	Residencial y Terciario
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
<p>El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente a la zona ZND-IN, ajustándose a varios ya existentes y zonas ya consolidadas.</p> <p>Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo terciario al norte del núcleo urbano de Almoradí, y resolver la ocupación de un espacio residual, urbanizable.</p> <p>Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.</p> <p>Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.</p> <p>Se sitúa al suroeste del núcleo urbano de Almoradí, en concreto al oeste del Polígono Industrial existente. Ocupa el espacio comprendido entre los viales estructurales CV-914 y CV-91. Especificando al norte limita con la CV-914 y con suelo consolidado residencial, al sur con suelo protegido, al este con el Polígono Industrial existente y al oeste con suelo de reserva.</p> <p>El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.</p> <p>El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.</p> <p>Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el áreas de reparto comprende:</p> <p>a) El sector completo.</p> <p>b) El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector.</p> <p>La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.</p> <p>El cálculo del Aprovechamiento tipo se realiza conforme lo establecido en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA's por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.</p> <p>La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".</p> <p>Corresponde a Tipología Industrial, que dispone del Coeficiente corrector de ponderación = 0,75, y del total de la edificabilidad, existe edificabilidad destinada a viviendas de protección pública, y correspondiendo a un suelo ya clasificado anteriormente como urbanizable.</p> <p>Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.</p> <p>La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.</p>	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	169.283,57	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0,5000
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0,00	IER (m ² techo/m ² suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	IET (m ² techo/m ² suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0,5000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t)	0,00
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	5.473,10	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t)	0,00
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	0,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	0
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0 viv/Ha.
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	174.756,67		

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN**
- La superficie computable coincide con la superficie del sector, excluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La superficie de red primaria que resulte de la definición de la misma, en el interior del ámbito del sector, se cederá y ejecutará a su costa, contabilizando a los efectos de la red secundaria.
 - La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
 - Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
 - En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
 - Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
 - Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
 - En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
- Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.
- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
 - Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos



destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos" , itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.

- En su diseño se contemplará la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.
- Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.
- Se propondrán medidas de integración visual encaminadas al apantallamiento visual y acústico en los tramos de contacto paralelos al río y la carretera CV-914, dado que la perceptibilidad del paisaje se ve mermada en calidad por la contaminación acústica y visual de este espacio.
- Dejar libre de ocupación las zonas húmedas de los meandros abandonados del río Segura, así como su perímetro de protección, proponiendo la ubicación en este aérea de las zonas verdes vinculadas al desarrollo del sector.
- Definición de nuevas tipologías de las naves que vayan a ser construidas en los bordes del polígono, con el fin de que sean acordes con las características del entorno.
- Actuaciones de minimización del impacto visual del borde en su contacto con el área de afección visual del río Segura.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
Superficie Área de Reparto de la Unidad de Ejecución (SAR)			174.756,67 m ² s
Edificabilidad E			84.641,78 m ² t
Aprovechamiento UA = E x Coef.Homog.			63.481,34 UA
Aprovechamiento Tipo AT = E/SAR			0,4843 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Tipo AT = UA/SAR			0,3633 m ² t/m ² s

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actúe mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos



consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de ALMORADÍ.

Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.

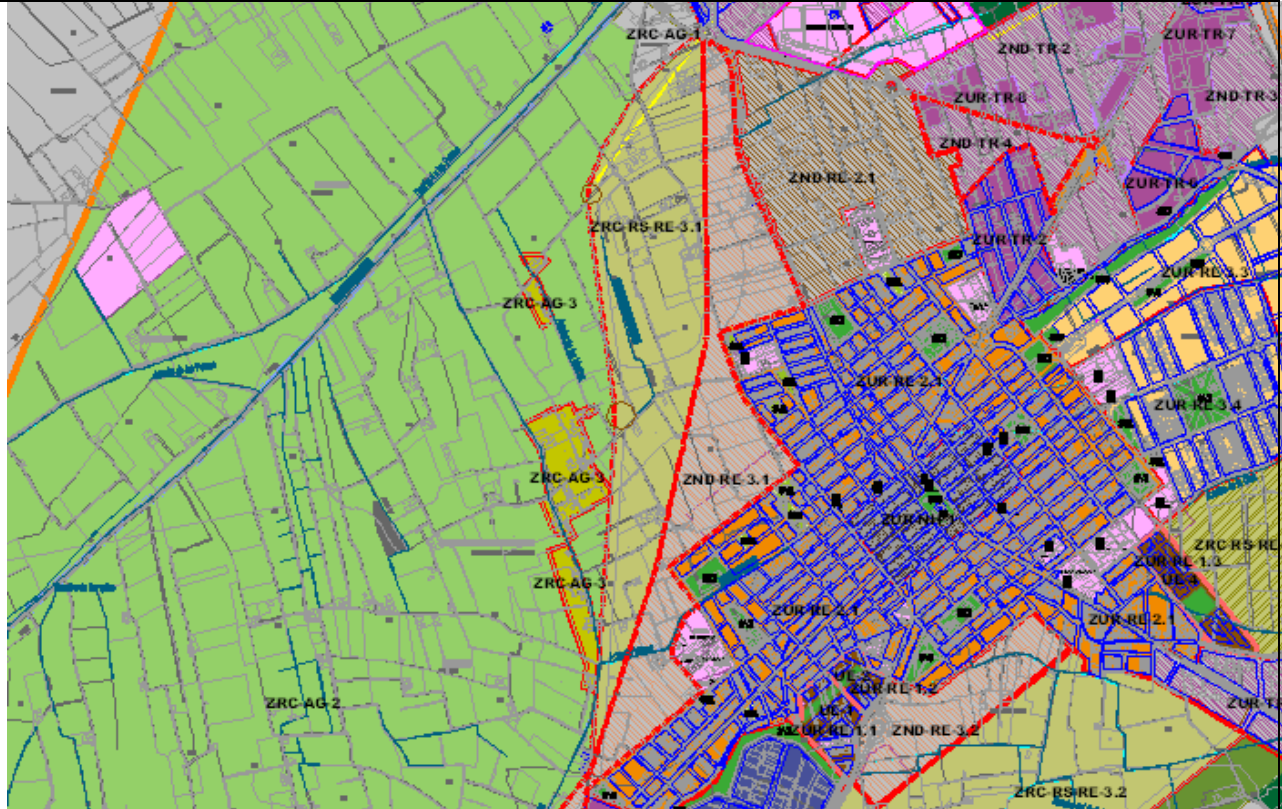


4. FICHAS SEC. SUELO NO URBANIZABLE COMUN RESERVA RESIDENCIAL

4.1. FICHA DE GESTIÓN DE LA ZRC-RS-RE-3.1

FICHA DE GESTIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN	ZRC-RS-RE-3.1
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN RESERVA RESIDENC.
ZONA DE ORDENACIÓN	ZRC-RS-RE-3.1
USO DOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Dotacional y Terciario
USOS INCOMPATIBLES	Industrial
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
<p>El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo de reserva correspondiente a la zona ZRC-RE-3.1, al noroeste del actual casco urbano de Almoradí, ocupando una zona de ampliación de los actuales suelos urbanizables.</p> <p>Se delimita al oeste del actual suelo urbanizable ZND-RE-3.1, siendo un suelo no urbanizable de reserva de carácter residencial.</p> <p>Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.</p> <p>Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.</p> <p>Zona que se ubica al oeste del sector urbanizable ZND-RE-3.1, condicionado por el vial de ronda propuesto incluido en este sector urbanizable citado, llegando al norte a ser limítrofe con la CV-912.</p> <p>La Unidad de Ejecución, solo podrá redelimitarse en las zonas de contacto con las edificaciones consolidadas, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de la red viaria primaria, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para la mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en una unidad de ejecución colindante, se aplicarán los criterios de "derecho a crédito" contenidos en las DEUT.</p> <p>El Área de Reparto estará formada por la superficie delimitada para la Unidad de Ejecución y la totalidad del suelo privado incluido.</p> <p>El cálculo del Aprovechamiento tipo, se obtiene por aplicación de los criterios establecidos en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, por el que siendo suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el Aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta de dicha unidad (transformada en UDA's por aplicación de los coeficientes de homogeneización previstos en el Plan), calculada excluyendo los suelos dotacionales ya existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, viarios interiores y zona verde existentes, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.</p> <p>La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".</p> <p>Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.</p> <p>La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste</p>	

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	425.585,77	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0,3500
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0,00	IER (m ² techo/m ² suelo)	0,2700
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	IET (m ² techo/m ² suelo)	0,0800
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t)	114.908,16
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	120.743,44	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t)	22.981,63
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	20,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	893
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	1.865
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	21 viv/Ha.
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	546.329,21		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La superficie computable coincide con la superficie del sector, excluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La superficie de red primaria que resulte de la definición de la misma, en el interior del ámbito del sector, se cederá y ejecutará a su costa, contabilizando a los efectos de la red secundaria.
- La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
- Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en los Arts. 77 y 139.2 de la LOTUP, que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
- La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 20% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma



que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

- Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.
- En su diseño se contemplara la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.
- Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.
- Se plantea la oportunidad de conectar el territorio a lo largo de ejes peatonales o no rodados, la recuperación de elementos patrimoniales como son los azarbes o la red de acequias así como la red de caminos tradicionales. Se deberán tener en cuenta también las rutas actualmente existentes por la huerta que conectan el eje fluvial del río Segura con el casco urbano y que atraviesan el ámbito periurbano, como vías de conexión y recorridos que fomenten la puesta en valor del mismo.
- Integración del paisaje agrícola de la huerta a través de la creación de zonas verdes y huertas urbanas que discurran entre el casco urbano existente y el paisaje de huerta tradicional. Es conveniente facilitar la visibilidad desde el casco urbano actual hacia la huerta mediante un adecuado diseño de calles y avenidas que se integre, además, con la trama existente.
- Se debería favorecer el contacto entre la futura trama urbana y el espacio rural a través de un diseño orgánico, adaptado en la medida de lo posible a la realidad parcelaria del territorio. En este sentido, se desaconseja la implantación de infraestructuras viarias que actúen de borde urbano, a favor de la implantación de zonas verdes integradas con el paisaje agrícola que mitigaran este efecto mediante una banda de transición.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

De conformidad con el Informe de Infraestructura Verde y Paisaje, la ordenación deberá adecuarse al trazado de los azarbes y caminos tradicionales, integrándolos en los espacios libres, y corredores verdes, conforme al estudio de Paisaje y documentación complementaria.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
Superficie Área de Reparto de la Unidad de Ejecución (SAR)			546.329,21 m ² s
Edificabilidad E			148.955,02 m ² t
Aprovechamiento UA = E x Coef.Homog.			158.147,67 UA
Aprovechamiento Tipo AT = E/SAR			0,2726 m ² /m ² s
Aprovechamiento Tipo AT = UA/SAR			0,2895 m ² t/m ² s

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si actuase la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN de la unidad de ejecución, se coordinará (en los aspectos técnicos) con la correspondiente a la que desarrolla en el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona, así como otros sectores colindantes, en lo relativo al trazado del viario y ejecución de las instalaciones.

Se cumplirán las medidas y acciones propuestas por el Estudio del Paisaje:

- Se plantea la oportunidad de conectar el territorio a lo largo de ejes peatonales o no rodados, la recuperación de elementos patrimoniales como son los azarbes o la red de acequias así como la red de caminos tradicionales. Se deberán tener en cuenta también las rutas actualmente existentes por la huerta que conectan el eje fluvial del río Segura con el casco urbano y que atraviesan el ámbito periurbano, como vías de conexión y recorridos que fomenten la puesta en valor del mismo.
- Integración del paisaje agrícola de la huerta a través de la creación de zonas verdes y huertas urbanas que discurran entre el casco urbano existente y el paisaje de huerta tradicional. Es conveniente facilitar la visibilidad desde el casco urbano actual hacia la huerta mediante un adecuado diseño de calles y avenidas que se integre, además, con la trama existente.
- Se debería favorecer el contacto entre la futura trama urbana y el espacio rural a través de un diseño



orgánico, adaptado en la medida de lo posible a la realidad parcelaria del territorio. En este sentido, se desaconseja la implantación de infraestructuras viarias que actúen de borde urbano, a favor de la implantación de zonas verdes integradas con el paisaje agrícola que mitigarán este efecto mediante una banda de transición.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

La unidad de ejecución delimitada se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecida para el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en la unidad de ejecución colindante, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

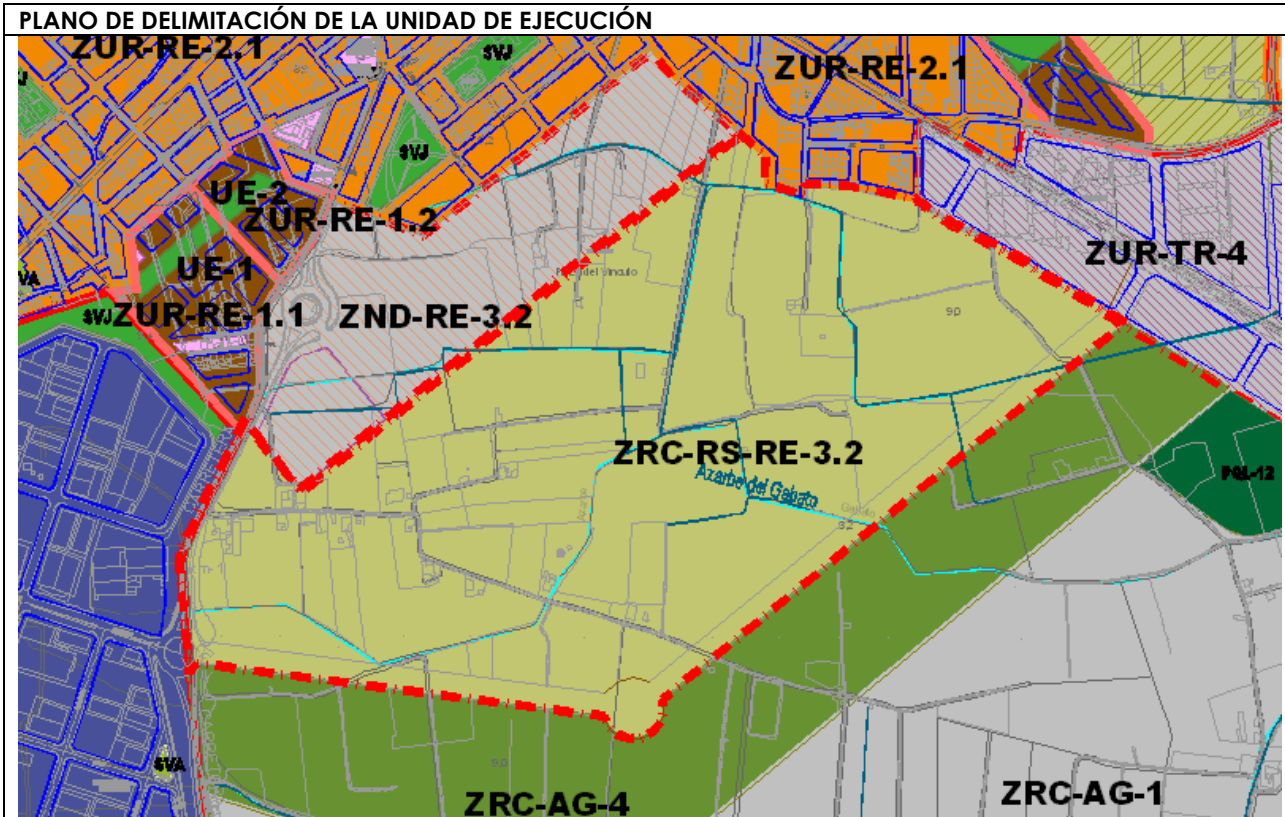
Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en la UE para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de ALMORADÍ.

Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.



4.2. FICHA DE GESTIÓN DE LA ZRC-RS-RE-3.2

FICHA DE GESTIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN	ZRC-RS-RE-3.2
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN RESERVA RESIDENC.
ZONA DE ORDENACIÓN	ZRC-RS-RE-3.2
USO DOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Dotacional y Terciario
USOS INCOMPATIBLES	Industrial
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
<p>El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo de reserva correspondiente a la zona ZRC-RE-3.2, al sur del actual casco urbano de Almoradí, ocupando una zona de ampliación de los actuales suelos urbanizables. Se delimita al sur del actual suelo urbanizable ZND-RE-3.2, siendo un suelo no urbanizable de reserva de carácter residencial.</p> <p>Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.</p> <p>Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.</p> <p>La zona se desarrolla al sur del casco urbano, en concreto al sur del suelo urbanizable ZND-RE-3.2. Al oeste delimita con el vial estructural CV-935 y al este con tejido residencial existente.</p> <p>El Programa podrán dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.</p> <p>El Sector deberá ser susceptibles de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.</p> <p>Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el áreas de reparto comprende:</p> <ol style="list-style-type: none"> El sector completo. El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector. <p>El Área de Reparto estará formada por la superficie delimitada para la Unidad de Ejecución y la totalidad del suelo privado incluido.</p> <p>La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.</p> <p>El cálculo del Aprovechamiento tipo, se obtiene por aplicación de los criterios establecidos en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, por el que siendo suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el Aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta de dicha unidad (transformada en UDA's por aplicación de los coeficientes de homogeneización previstos en el Plan), calculada excluyendo los suelos dotacionales ya existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan , viarios interiores y zona verde existentes, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.</p> <p>La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".</p> <p>Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.</p> <p>La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste</p>	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	505.124,64	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0,3500
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0,00	IER (m ² techo/m ² suelo)	0,2700
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	IET (m ² techo/m ² suelo)	0,0800
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t)	136.383,65
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	143.309,51	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t)	27.276,73
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	20,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	1.060
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	2.214
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	21 viv/Ha.
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	684.434,15		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La superficie computable coincide con la superficie del sector, excluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La superficie de red primaria que resulte de la definición de la misma, en el interior del ámbito del sector, se cederá y ejecutará a su costa, contabilizando a los efectos de la red secundaria.
- La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
- Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en los Arts. 77 y 139.2 de la LOTUP, que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
- La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 20% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.
- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el



sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.

En su diseño se contemplará la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.

Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
Superficie Área de Reparto de la Unidad de Ejecución (SAR)			648.434,15 m²s
Edificabilidad E			176.793,62 m²t
Aprovechamiento UA = E x Coef.Homog.			187.704,32 UA
Aprovechamiento Tipo AT = E/SAR			0,2726 m²t/m²s
Aprovechamiento Tipo AT = UA/SAR			0,2895 m²t/m²s

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actúe mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

La unidad de ejecución delimitada se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecida para el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP, tal y como aparece grafado en los planos de ordenación.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en la unidad de ejecución colindante, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.



Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en la UE para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de ALMORADÍ.

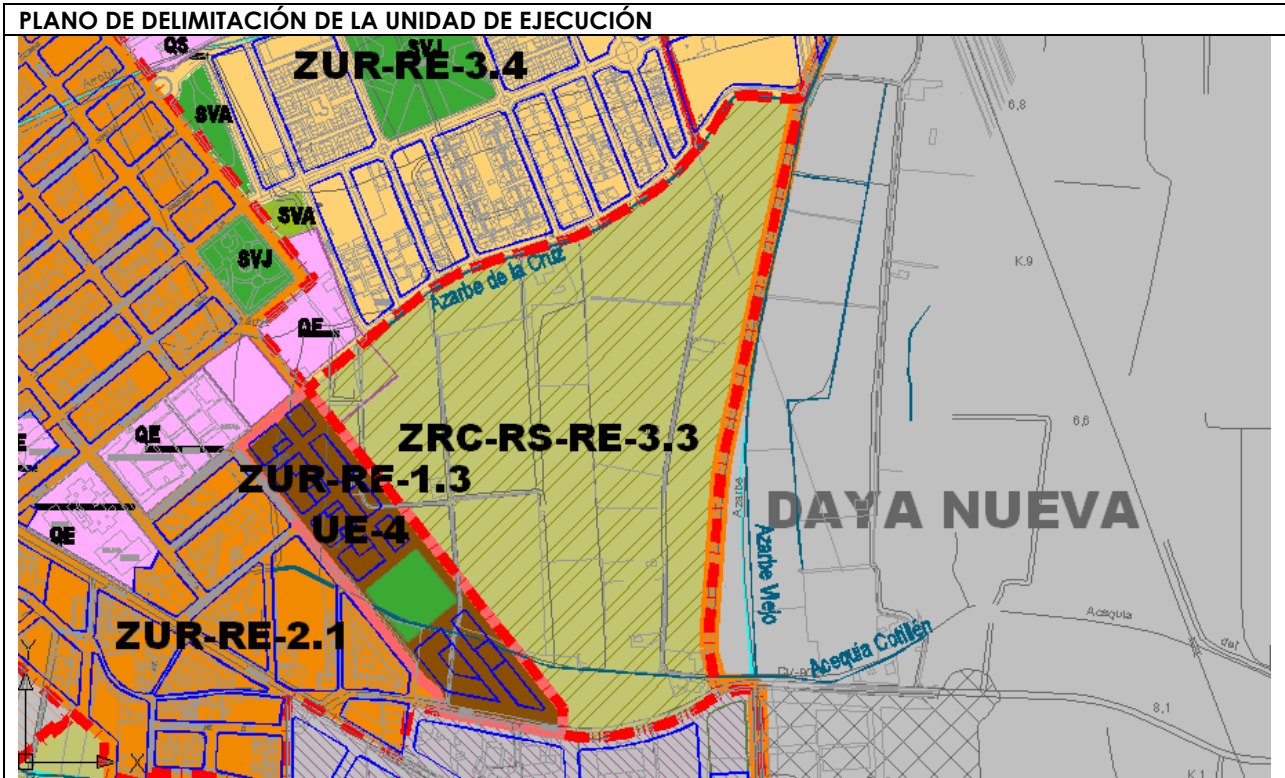
Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.





4.3. FICHA DE GESTIÓN DE LA ZRC-RS-RE-3.3

FICHA DE GESTIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN	ZRC-RS-RE-3.3
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN RESERVA RESIDENC.
ZONA DE ORDENACIÓN	ZRC-RS-RE-3.3
USO DOMINANTE	Residencial
USOS COMPATIBLES	Dotacional y Terciario
USOS INCOMPATIBLES	Industrial
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
<p>El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo de reserva correspondiente a la zona ZRC-RE-3.3, al este del núcleo urbano de Almoradí</p> <p>Es un suelo no urbanizable de reserva de carácter residencial.</p> <p>Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.</p> <p>Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.</p> <p>El ámbito ZRC-RE-3.3 ocupa un área al este del núcleo urbano de Almoradí. Está rodeado de zona residencial consolidada en sus delimitaciones norte y oeste. Al sur delimita con el viario estructural CV-902 y al oeste con la propia delimitación del término.</p> <p>El cálculo del Aprovechamiento tipo, se obtiene por aplicación de los criterios establecidos en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, por el que siendo suelo urbano incluido en unidad de ejecución, el Aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta de dicha unidad (transformada en UDA's por aplicación de los coeficientes de homogeneización previstos en el Plan), calculada excluyendo los suelos dotacionales ya existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, viarios interiores y zona verde existentes, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.</p> <p>La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".</p> <p>Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.</p> <p>La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste</p>	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	195.724,53	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0,3500
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0,00	IER (m ² techo/m ² suelo)	0,2700
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	IETurístico (m ² techo/m ² suelo)	0,0800
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t)	52.845,62
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	55.529,24	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t)	10.569,12
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	20,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	411
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	858
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	21 viv/Ha.
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	251.253,77		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La superficie computable coincide con la superficie del sector, excluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La superficie de red primaria que resulte de la definición de la misma, en el interior del ámbito del sector, se cederá y ejecutará a su costa, contabilizando a los efectos de la red secundaria.
- La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
- Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- El suelo de reserva para VPP corresponde al de cesión, conforme se define en los Arts. 77 y 139.2 de la LOTUP, que en este caso se calculará respecto del incremento con el preexistente lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
- La reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección, sea cual fuere el porcentaje destinado a la misma, será, como mínimo, el 20% de la reserva prevista destinada al régimen de precio general y régimen especial, y el resto al régimen concertado u otros de aplicación.
- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.



Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarías", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarías", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.

En su diseño se contemplará la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.

Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
Superficie Área de Reparto de la Unidad de Ejecución (SAR)			251.253,77 m ² s
Edificabilidad E			68.503,59 m ² t
Aprovechamiento UA = E x Coef.Homog.			72.731,24 UA
Aprovechamiento Tipo AT = E/SAR			0,2726 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Tipo AT = UA/SAR			0,2895 m ² t/m ² s

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

La unidad de ejecución delimitada se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecida para el resto de Sectores UE que se ubican en esa zona pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en la unidad de ejecución colindante, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose



garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer. Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en la UE para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de ALMORADÍ.

Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.



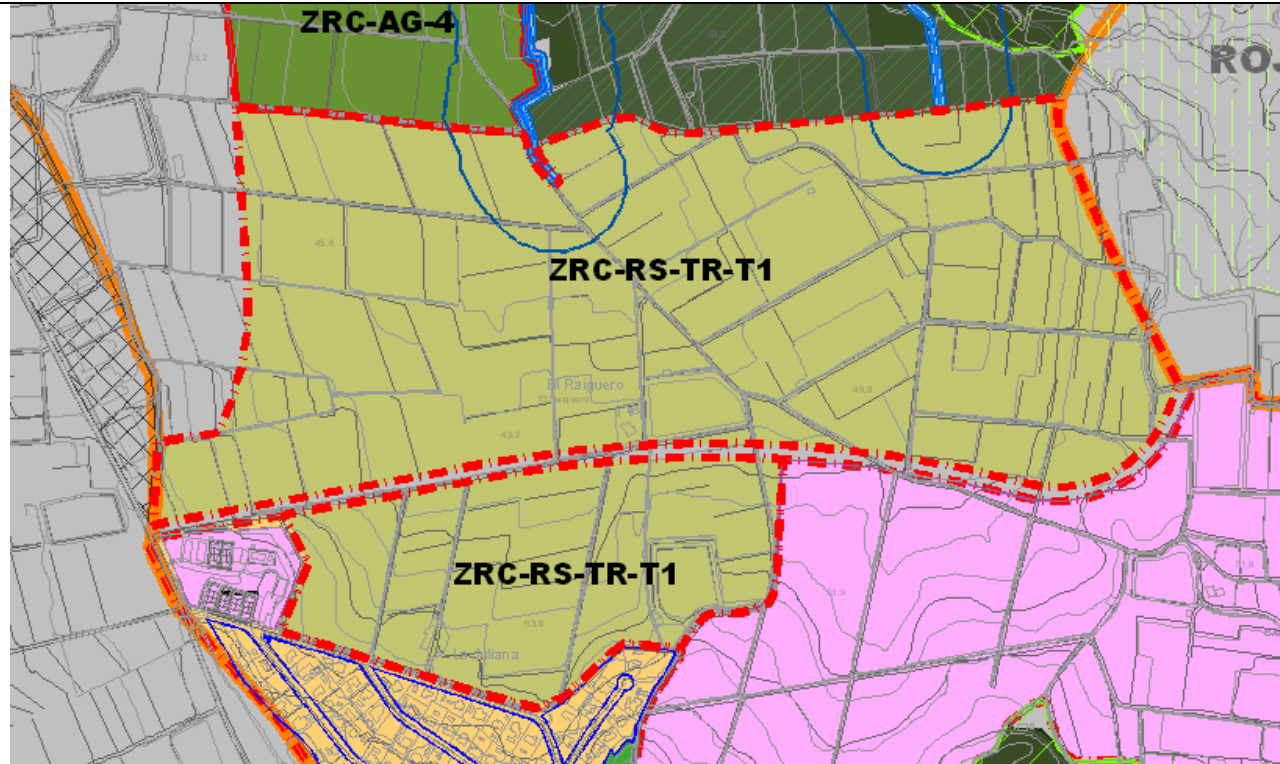


5. FICHAS SEC. SUELO NO URBANIZABLE COMUN RESERVA TURISTICO

5.1. FICHA DE GESTIÓN DE LA ZRC-RS-TR-T1

FICHA DE GESTIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN	ZRC-RS-TR-T1
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN RESERVA TURÍSTICO
ZONA DE ORDENACIÓN	ZRC-RS-TR-T1
USO DOMINANTE	Turístico - residencial
USOS COMPATIBLES	Dotacional - Ocio
USOS INCOMPATIBLES	Industrial
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
<p>El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo de reserva correspondiente a la zona ZRC-RS-TR-T1, al sur del término de Almoradí, en concreto al sur de la CV-920.</p> <p>Es un suelo no urbanizable de reserva de carácter turístico.</p> <p>Se cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se le adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.</p> <p>Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.</p> <p>Ámbito al sur ser término de Almoradí, ocupando un espacio entre la CV-920 y la urbanización Lomas de Juliana. En concreto al norte, sur y oeste limita con terrenos no urbanizables protegidos. Al suroeste también limita con la urbanización Lomas de Juliana. Al este y oeste también está condicionado por la propia delimitación del término.</p> <p>El Programa podrá dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.</p> <p>El Sector deberá ser susceptible de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.</p> <p>Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el área de reparto comprende:</p> <ol style="list-style-type: none"> El sector completo. El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector. <p>La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.</p> <p>El cálculo del Aprovechamiento tipo se realiza conforme lo establecido en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA's por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.</p> <p>La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".</p> <p>Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.</p> <p>La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.</p>	

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	799.943,39	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0,3500
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0,00	IER (m ² techo/m ² suelo)	
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	IETurístico (m ² techo/m ² suelo)	
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	IEI (m ² techo/m ² suelo)	
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t)	
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	244.638,93	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t)	
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	1.044.582,32		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La superficie computable coincide con la superficie del sector, excluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La superficie de red primaria que resulte de la definición de la misma, en el interior del ámbito del sector, se cederá y ejecutará a su costa, contabilizando a los efectos de la red secundaria.
- La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
- Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarías", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.



- Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Camino Históricas", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.
- En su diseño se contemplará la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.
- Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.
- Mantenimiento del paisaje actual o integración paisajística de nuevos usos residenciales de acuerdo a las directrices generales previstas en el Estudio de Paisaje, dado que se considera un espacio potencial para su desarrollo por las condiciones de ubicación del campo de golf de Algorfa y la consolidación residencial colindante. Se considera incompatible la implantación de usos de carácter industrial.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

Conforme a la Memoria Ambiental, y al Informe de Infraestructura Verde y Paisaje, se consideran no suficientemente justificados dichos crecimientos, además de exceder de los límites de crecimiento sostenible establecidos por la ETCV, por lo que se clasifican como Suelo No Urbanizable Común, Zona Rural Común (según la nueva nomenclatura de la Ley 5/2014 LOTUP), siendo zona de reserva cuyo desarrollo queda condicionado por el cumplimiento de las condiciones establecidas en las Directrices Estratégicas del Desarrollo previsto.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
Superficie Área de Reparto de la Unidad de Ejecución (SAR)			1.044.582,32 m ² s
Edificabilidad E			279.980,19 m ² t
Aprovechamiento UA = E x Coef.Homog.			
Aprovechamiento Tipo AT = E/SAR			0,2680 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Tipo AT = UA/SAR			

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo. Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.



Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

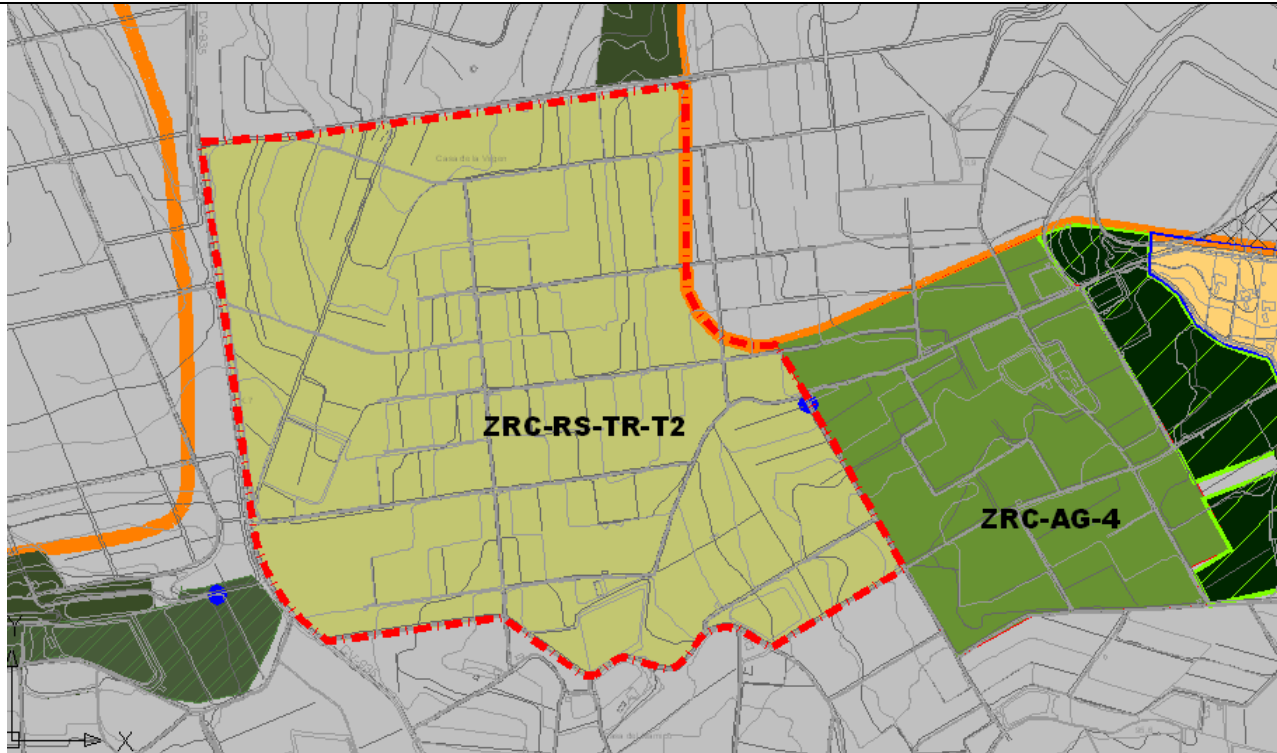




5.2. FICHA DE GESTIÓN DE LA ZRC-RS-TR-T2

FICHA DE GESTIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN	ZRC-RS-TR-T2
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN RESERVA TURÍSTICO
ZONA DE ORDENACIÓN	ZRC-RS-TR-T2
USO DOMINANTE	Turístico - residencial
USOS COMPATIBLES	Dotacional - Ocio
USOS INCOMPATIBLES	Industrial
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
<p>El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo de reserva correspondiente a la zona ZRC-RS-TR-T2, al sur del término de Almoradí, en concreto en el ámbito discontinua del sur de Almoradí.</p> <p>Es un suelo no urbanizable de reserva de carácter turístico, residencial y ocio.</p> <p>Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se le adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.</p> <p>Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.</p> <p>Este sector queda delimitado al oeste con el viario estructural CV-935, al este por la propia delimitación del término, al sur con la vereda de la Senda de Serranos.</p> <p>El Programa podrá dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.</p> <p>El Sector deberá ser susceptible de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.</p> <p>Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el área de reparto comprende:</p> <ol style="list-style-type: none"> El sector completo. El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector. <p>La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.</p> <p>El cálculo del Aprovechamiento tipo se realiza conforme lo establecido en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA's por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.</p> <p>La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".</p> <p>Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.</p> <p>La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.</p>	

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	701.440,96	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0,3500
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0,00	IER (m ² techo/m ² suelo)	
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	IETurístico (m ² techo/m ² suelo)	
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	IEI (m ² techo/m ² suelo)	
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t)	
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	214.514,89	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t)	
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	915.955,85		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La superficie computable coincide con la superficie del sector, excluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La superficie de red primaria que resulte de la definición de la misma, en el interior del ámbito del sector, se cederá y ejecutará a su costa, contabilizando a los efectos de la red secundaria.
- La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
- Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarías", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.



- Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.
- En su diseño se contemplara la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.
- Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.
- Establecimiento de una banda de afección visual de la carretera CV-935 de 50 m desde el eje central con carácter cautelar, a excepción de los tramos donde discorra en trinchera.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

Conforme a la Memoria Ambiental, y al Informe de Infraestructura Verde y Paisaje, se consideran no suficientemente justificados dichos crecimientos, además de exceder de los límites de crecimiento sostenible establecidos por la ETCV, por lo que se clasifican como Suelo No Urbanizable Común, Zona Rural Común (según la nueva nomenclatura de la Ley 5/2014 LOTUP), siendo zona de reserva cuyo desarrollo queda condicionado por el cumplimiento de las condiciones establecidas en las Directrices Estratégicas del Desarrollo previsto.

Conforme al Informe PATRICOVA, el ámbito del sector está afectado por pequeños ámbitos de riesgo de inundación de nivel 3, un reducido ámbito de nivel 2 y otro ámbito de nivel 6. Se han efectuado ligeras rectificaciones del ámbito del sector para excluir la mayor parte de estas incidencias de zonas de riesgo de inundación y, las que quedan en situación interior al sector deberán analizarse específicamente en el Plan Parcial de desarrollo de este sector, estableciendo las medidas adecuadas para su compatibilidad con la ordenación pormenorizada que se proponga.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
Superficie Área de Reparto de la Unidad de Ejecución (SAR)			915.955,85 m²s
Edificabilidad E			245.504,34 m²t
Aprovechamiento UA = E x Coef.Homog.			
Aprovechamiento Tipo AT = E/SAR			0,2680 m²t/m²s
Aprovechamiento Tipo AT = UA/SAR			

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actúe mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente,



aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de ALMORADÍ.

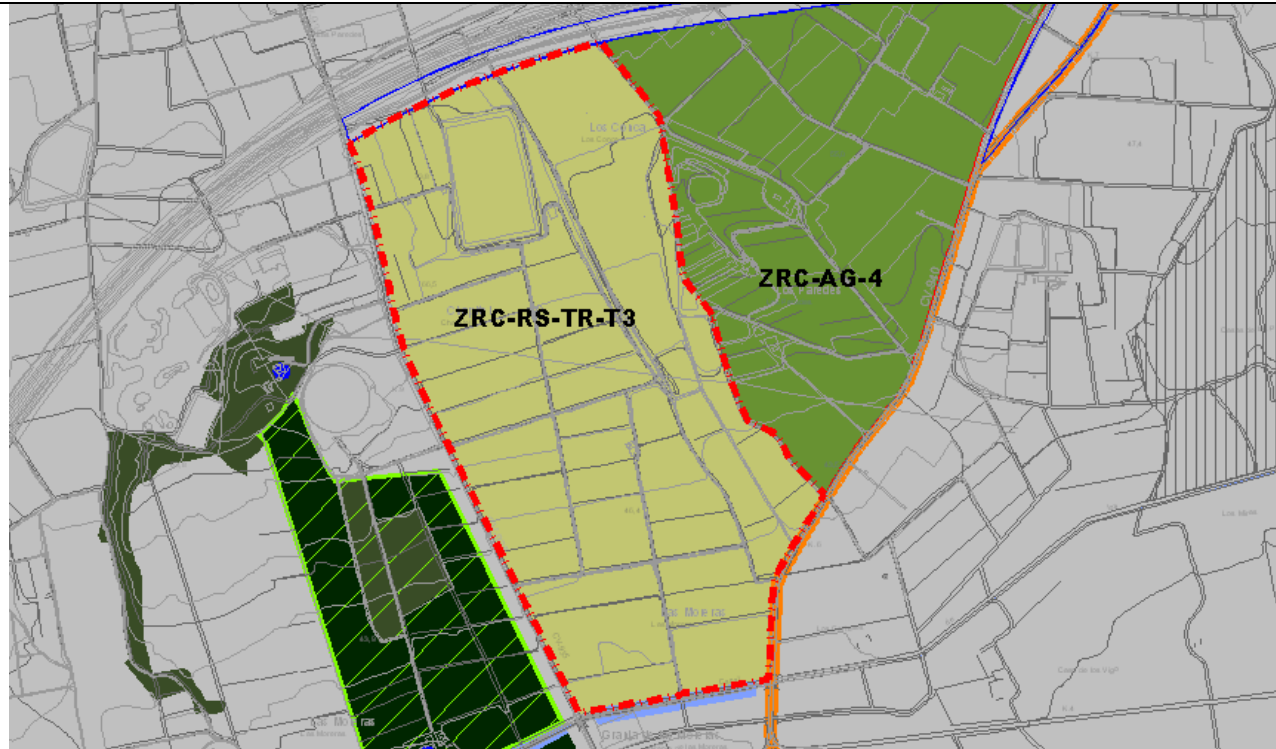
Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.



5.3. FICHA DE GESTIÓN DE LA ZRC-RS-TR-T3

FICHA DE GESTIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN	ZRC-RS-TR-T3
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN RESERVA TURÍSTICO
ZONA DE ORDENACIÓN	ZRC-RS-TR-T3
USO DOMINANTE	Turístico - residencial
USOS COMPATIBLES	Dotacional - Ocio
USOS INCOMPATIBLES	Industrial
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
<p>El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo de reserva correspondiente a la zona ZRC-TR-T2, al sur del término de Almoradí, en concreto en el ámbito discontinuo del sur de Almoradí.</p> <p>Es un suelo no urbanizable de reserva de carácter turístico residencial.</p> <p>Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se le adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.</p> <p>Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.</p> <p>Ocupa un espacio más al sur del término. Queda delimitado al norte con el viario estructural AP7, al sur con la CV-940, al oeste con la CV-935, también de carácter estructural.</p> <p>El Programa podrá dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.</p> <p>El Sector deberá ser susceptible de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.</p> <p>Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el área de reparto comprende:</p> <ol style="list-style-type: none"> El sector completo. El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector. <p>La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.</p> <p>El cálculo del Aprovechamiento tipo se realiza conforme lo establecido en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA's por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.</p> <p>La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".</p> <p>con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.</p> <p>La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.</p>	

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	552.444,12	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0,3500
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0,00	IER (m ² techo/m ² suelo)	
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	IET (m ² techo/m ² suelo)	
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	IEI (m ² techo/m ² suelo)	
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t)	
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	168.948,63	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t)	
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	721.392,75		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La superficie computable coincide con la superficie del sector, excluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La superficie de red primaria que resulte de la definición de la misma, en el interior del ámbito del sector, se cederá y ejecutará a su costa, contabilizando a los efectos de la red secundaria.
- La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
- Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarías", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
- Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos



destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos" , itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.

- En su diseño se contemplará la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.
- Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.
- Establecimiento de una banda de afección visual de la carretera CV de 50 m a partir de su eje central. y de 100 m desde el eje de la autovía con carácter cautelar, a excepción de los tramos donde discurra en trinchera, donde se evite o limite la implantación de edificaciones.
- Recuperación de la loma actualmente en situación de degradación, en cuanto supone un hito visual relativo.
- Integración de posibles desarrollos considerando la afección visual potencial hacia las Lagunas de la Mata y Torrevieja, mediante la implantación de construcciones adecuadas al entorno agrícola donde se ubica y atendiendo a las directrices generales previstas en la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

Conforme a la Memoria Ambiental, y al Informe de Infraestructura Verde y Paisaje, se consideran no suficientemente justificados dichos crecimientos, además de exceder de los límites de crecimiento sostenible establecidos por la ETCV, por lo que se clasifican como Suelo No Urbanizable Común, Zona Rural Común (según la nueva nomenclatura de la Ley 5/2014 LOTUP), siendo zona de reserva cuyo desarrollo queda condicionado por el cumplimiento de las condiciones establecidas en las Directrices Estratégicas del Desarrollo previsto.

Conforme al Informe PATRICOVA, el sector está afectado por un reducido ámbito de riesgo de inundación de nivel 6. En este caso, dada la ubicación de este ámbito en la zona central del sector, y teniendo en cuenta su escasa dimensión y que se trata del menor nivel de riesgo de inundación, se impone la condición de analizar específicamente esta afección en el Plan Parcial de desarrollo, estableciendo las medidas adecuadas para su compatibilidad con la ordenación pormenorizada.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
Superficie Área de Reparto de la Unidad de Ejecución (SAR)			721.392,75 m²s
Edificabilidad E			193.355,44 m²t
Aprovechamiento UA = E x Coef.Homog.			
Aprovechamiento Tipo AT = E/SAR			0,2680 m²t/m²s
Aprovechamiento Tipo AT = UA/SAR			

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actúe mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y



aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP, tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de ALMORADÍ.

Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.

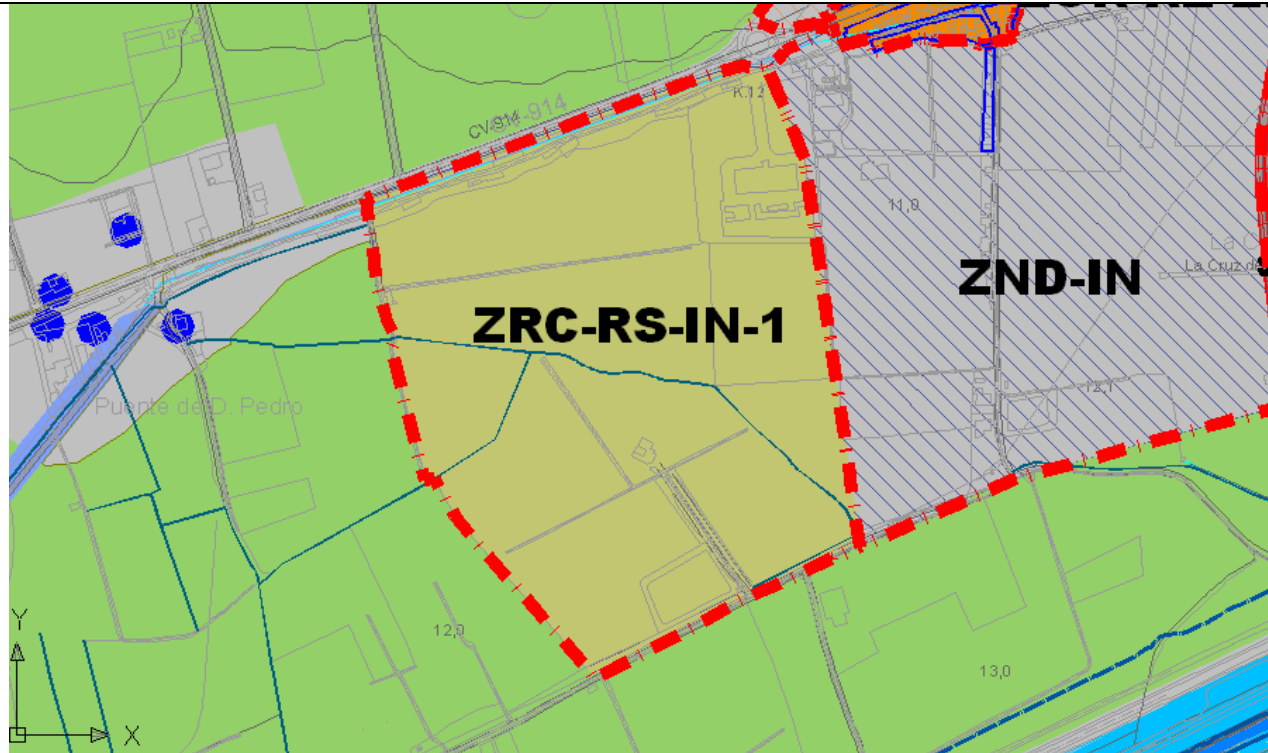


6. FICHAS SEC. SUELO NO URBANIZABLE RESERVA INDUSTRIAL

6.1. FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR ZRC-RS-IN-1

FICHA DE GESTIÓN: UNIDAD DE EJECUCIÓN	ZRC-RS-TR-T3
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SUELO NO URBANIZABLE RESERVA INDUSTRIAL
ZONA DE ORDENACIÓN	ZRC-RS-TR-T3
USO DOMINANTE	Industrial
USOS COMPATIBLES	Dotacional
USOS INCOMPATIBLES	Residencial y Terciario
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	
<p>El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo de reserva correspondiente a la zona ZRC-IN-1, al este del núcleo urbano de Almoradí, en concreto al oeste de las actuales zonas industriales urbanizables.</p> <p>Es un suelo no urbanizable de reserva de carácter industrial.</p> <p>Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. Al Sector delimitado, se les adscribirán los sistemas primarios de forma proporcionada a su aprovechamiento, debiéndose equilibrar asimismo las cargas urbanísticas asumidas al objeto de mantener el aprovechamiento tipo del área de reparto.</p> <p>Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.</p> <p>Queda delimitado al norte por la CV-914, al sur y oeste con suelos no urbanizables protegidos y al este con la actual zona urbanizable industrial.</p> <p>El Programa podrá dividir y redelimitar el ámbito del Sector previsto adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, y conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente; en cualquier caso, las diferencias de aprovechamiento no serán superiores al 15% entre ellas.</p> <p>El Sector deberá ser susceptible de actuación integrada técnicamente autónoma, acreditando la mejora en las condiciones de gestión que la modificación propuesta obtenga en relación con la inicial, o por ampliación del ámbito de ejecución de las redes viarias de borde, integrando una mayor superficie, a fin de ejecutar la totalidad de un tramo completo, o para mejora en las condiciones de ejecución; en tal caso, si el suelo ampliado estuviera incluido en un área de reparto distinta, se aplicarán los criterios contenidos en las DEUT, conservando los terrenos incorporados a la unidad de ejecución los aprovechamientos tipo definidos en el plan general para cada uno.</p> <p>Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en los Art. 32 y 75 de la LOTUP, el área de reparto comprende:</p> <ol style="list-style-type: none"> El sector completo. El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural, clasificado como suelo urbanizable, incluido en el sector. <p>La red primaria que se integra en el área de reparto está formada de forma adscrita por la red viaria, los equipamientos y zonas verdes parque público de naturaleza urbana que se han relacionado.</p> <p>El cálculo del Aprovechamiento tipo se realiza conforme lo establecido en los Art. 32 y 74 de la LOTUP, dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada en UDA's por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.</p> <p>La delimitación del Área de Reparto y, en consecuencia, del Aprovechamiento Tipo, establecidas por el planeamiento, se ajustarán mediante el Proyecto de Reparcelación, en función de las mediciones reales que resulten del correspondiente levantamiento topográfico realizado con mayor precisión y conocimiento del territorio, teniendo el Aprovechamiento indicado el carácter de "PROVISIONAL".</p> <p>Corresponde a Tipología Industrial, que dispone del Coeficiente corrector de ponderación = 0'75.</p> <p>Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,50 m²/m² sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.</p> <p>La afección demanial como dotación pública se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.</p>	

PLANO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m ² suelo)	160.053,10	IEB (m ² techo/m ² suelo)	0,5000
SUPERFICIE RED PRIMARIA INSCRITA (m ² suelo)	0,00	IER (m ² techo/m ² suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	IET (m ² techo/m ² suelo)	0,0000
SUPERFICIE INSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	IEI (m ² techo/m ² suelo)	0,5000
SUPERFICIE INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m ² t)	0,00
SUPERFICIE RED PRIMARIA ADSCRITA (m ² suelo)	47.288,75	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m ² t)	0,00
SUPERFICIE ADSCRITA COMUNICACIONES (m ² suelo)	0,00	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%)	0,00 %
SUPERFICIE ADSCRITA ZONAS VERDES (m ² suelo)	0,00	Núm. VIVIENDAS TOTAL	0
SUPERFICIE ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo)	0,00	Núm. HABITANTES ESTIMADOS	0
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m ² s)	0,00	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0 viv/Ha.
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m ² suelo)	207.341,85		

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La superficie computable coincide con la superficie del sector, excluyendo la red primaria adscrita que se le adjudica. La superficie de red primaria que resulte de la definición de la misma, en el interior del ámbito del sector, se cederá y ejecutará a su costa, contabilizando a los efectos de la red secundaria.
- La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto y delimitando asimismo las Áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Se han aplicado coeficientes de homogeneización atendiendo a la ponencia catastral.
- Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.
- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.

Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarías", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" entorno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.



- Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos", itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.
- En su diseño se contemplará la posibilidad de incorporar usos complementarios que ejerzan una atracción para su utilización, debiendo utilizar materiales de pavimentos y acabados de fácil mantenimiento y mobiliario urbano de calidad.
- Se evitará la utilización de "pantallas acústicas" con paramentos ciegos que ejerzan cotes visuales entre la carretera y el sector, siendo aconsejable la adecuada implantación de especies vegetales, o soluciones mixtas integradas en el entorno.
- Se propondrán medidas de integración visual encaminadas al apantallamiento visual y acústico en los tramos de contacto paralelos al río y la carretera CV-914, dado que la perceptibilidad del paisaje se ve mermada en calidad por la contaminación acústica y visual de este espacio.
- Dejar libre de ocupación las zonas húmedas de los meandros abandonados del río Segura, así como su perímetro de protección, proponiendo la ubicación en este aérea de las zonas verdes vinculadas al desarrollo del sector.
- Definición de nuevas tipologías de las naves que vayan a ser construidas en los bordes del polígono, con el fin de que sean acordes con las características del entorno.
- Actuaciones de minimización del impacto visual del borde en su contacto con el área de afección visual del río Segura.

En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:

- Las condiciones de volumetría (relación ancho-alto-fondo)
- La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
- La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
- La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
- Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	SECTOR	GESTIÓN	INDIRECTA / Directa
Superficie Área de Reparto de la Unidad de Ejecución (SAR)			207.341,85 m ² s
Edificabilidad E			80.026,55 m ² t
Aprovechamiento UA = E x Coef.Homog.			60.019,91 UA
Aprovechamiento Tipo AT = E/SAR			0,3860 m ² t/m ² s
Aprovechamiento Tipo AT = UA/SAR			0,2895 m ² t/m ² s

La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.

En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actué mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la Ley Urbanística Valenciana.

La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las Normas Urbanísticas referentes a la ocupación del territorio urbanizado.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

Afecciones bienes de dominio público no municipal. No afecta a ningún bien de dominio no municipal conocido.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.

El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido para las Unidades de Ejecución - Sectores colindantes, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.

El programa incluirá la ejecución de los viarios de carácter secundario y primario colindantes, cuyas dimensiones se amplían adecuando sus dimensiones a las resultantes de la aplicación de la LOTUP, tal y como aparece grafado en



los planos de ordenación.

Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.

Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. Será separativa

Las **redes secundarias de evacuación de aguas pluviales**, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima. Las redes secundarias se ejecutarán, aún cuando quedarán provisionalmente sin servicio en tanto se ejecuten las redes de pluviales de alguno de los viarios periféricos, a los que resulte técnicamente posible acometer.

Se proyectará y ejecutará una red independiente para riego de parques y jardines públicos y privados, cuyo centro de mando y control se situará en zona verde o espacio público.

La **red de agua potable** se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos para cada uso.

Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. Para el cálculo de energía eléctrica se partirá de una dotación de 0,60 Kw/hab.

En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.

Tienen la obligación de ejecutar a su costa las obras de infraestructuras de comunicación desde la Red Primaria al ámbito del Sector, con las condiciones impuestas en el Estudio de Tráfico y Movilidad.

Sufragan el Canon de urbanización correspondiente para el mantenimiento del nivel de calidad de vida de los ciudadanos.

Deberá soportar **las Cargas de Urbanización** correspondientes a las condiciones impuestas de conexión en el Plan Parcial para su desarrollo, el Canon de Saneamiento, y de las correspondientes al Canon de Urbanización para las obras de infraestructuras de carácter general del Plan General de ALMORADÍ.

Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita.

Almoradí, diciembre de 2014

En representación del Equipo Redactor:

Fdo. José Tomás Pastor Puig
Arquitecto. Colegiado 1.940.

Fdo. Tomás Pastor Martínez
Arquitecto. Colegiado 12.694.

E.A. ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P. Colegiado 9.050.
(Grupo Planificación y Gestión del Territorio.-PLANIGEST)